

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A NR. CADASTRAL 230330 MUNICIPIUL CONSTANTA

PALIERE DE ABORDARE P.U.G. IN
ALTE PLANURI URBANISTICE
MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDEUL CONSTANTA

SCALA: 1:50000

ZONA AMPLASAMENT IN STUDIU

LIMITE
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - LIMITA ORAS-PORT / CORNISA

PALIERE DE ABORDARE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL:
 - CONSTANTA METROPOLITANA EUROPEANA / CARTIERE
 - CONSTANTA DESTINATIE TURISTICA EUROPEANA / ZONA TURISMULUI ESTIVAL SI BUSINESS
 - CONSTANTA ORAS-PORT SI CENTRU DE AFACERI INTERNATIONAL / PORT, INDUSTRIE, LOGISTICA, COMERT

ZONE DE INTERFERENTA INTRE PALIERE
 - ZONA CENTRALA - LOCUITORI / TURISM CULTURAL / ZONA PROTEJATA
 - ZONA PARCULUI TABACARIEI - LOCUITORI / TURISM CULTURAL SI ESTIVAL
 - SITURI URBANE - LOCUITORI / TURISM CULTURAL
 - FRONTALA LA APA

ZONE CU ALTE DESTINATII
 - ZONA PARCURI MAJORE / SPORT / GOSPODIARIE COMUNALA
 - ZONA UNITATI MILITARE / ACADEMII MILITARE
 - ZONA DESTRUCTURATA / IN TRANZITIE

ELEMENTE PUNCTUALE
 - ANCORE / LANDMARK-URI
 - PORTI DE ACCES IN ORAS / GARA, TERMINAL CROAZIERE
 - ARTERE COMERCIALE PRINCIPALE

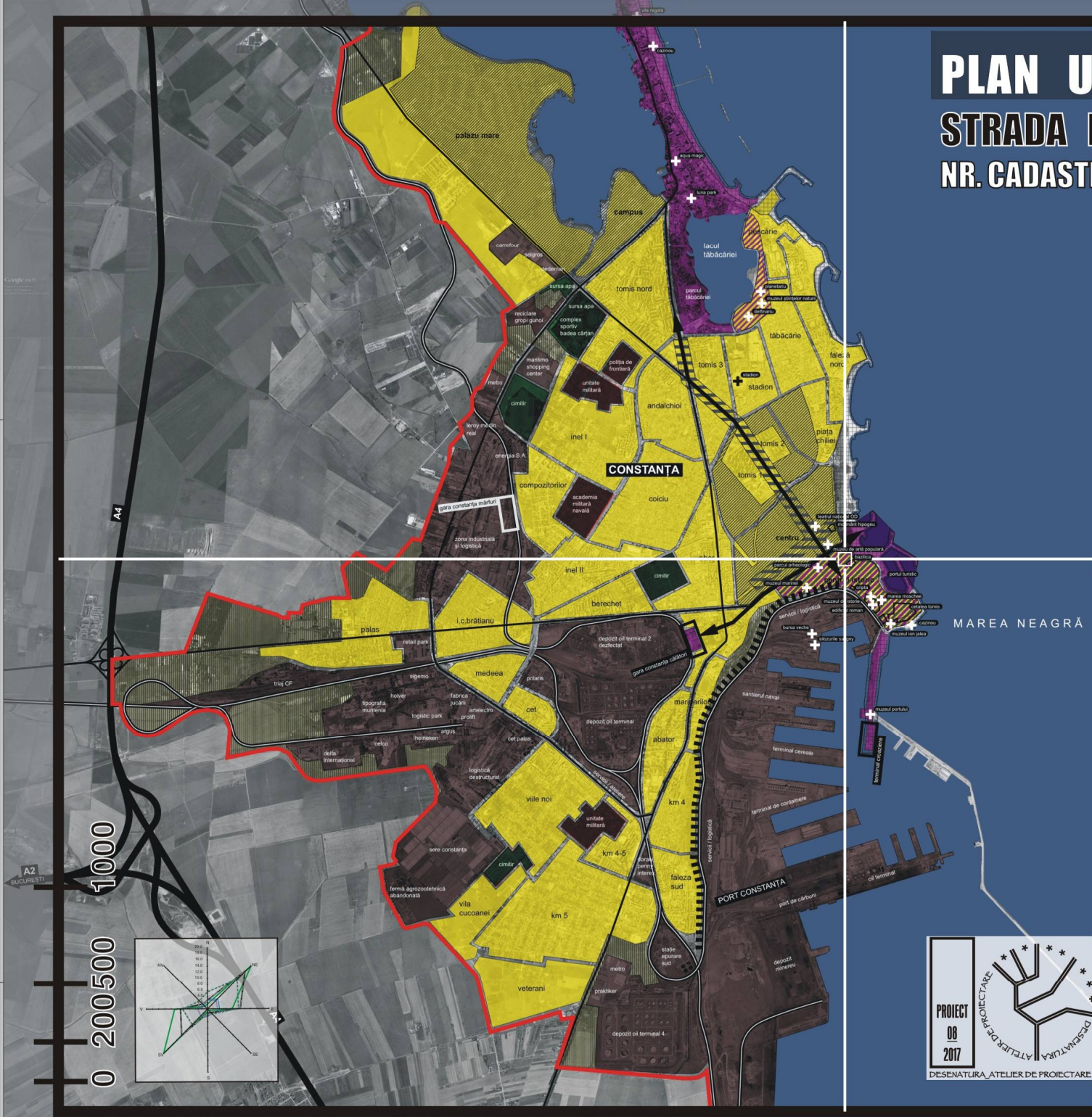
CARTIERE
 Cartierul Municipiului Constanta reprezinta principalul element de identitate la nivel local. Caracterul specific al fiecarui cartier, rezultand din asocierea si utilizarea a spatii publice, nivelul de echipare cu servicii si spatii verzi, elementele de identitate arhitecturala si gradul de segregare spatiale prevadute de prezenta banestilor infrastructurale sau platformelor industriale vor fi analizate in cadrul P.U.D.
 Cartierul reprezinta in esenta P.U.G. valii unitate de analiza (valia de baza in elaborarea orasului) dar si instrument de reglementare.

ZONE TURISTICE
 Mamaia reprezinta in acest moment destinatia turistica principala in Municipiul Constanta. In zona Parcului Tabacariei se contureaza al doilea pol turistic important prin prezenta detaliului si muzeului, in timp ce regenerarea centrului vechi, valorificarea patrimoniului constructiv si realizarea unui sistem de tractat rapid si accesibil intre terminalul de croaziere si centru vor imbogati oferta turistica a orasului.
 Legaturile intre zona turistica din nord si centru se realizeaza prin Bulevardul Tomis, Lăpușeanu și Mamaia, care au rol de axe turistice si comerciale principale. Strada Delfinilor cel Mare va fi analizată în sistem cu Bulevardul Ferdinand avand ca reprezentant si doua axe principale care leaga centrul de gara Constanta. Trebuie de asemenea luată în considerare posibila reconstrucție unor monumente de arhitectură industrială (de exemplu Șantierul Șantierului) aflate azi în arealul portului si scopul integrării acestora în circuitul cultural turistic al orasului. Se vor studia modalitatea de valorificare a spațiilor urbane prezente în scopul introducerii acestora în circuitul de turism cultural.

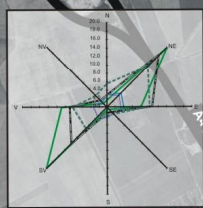
ZONE DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERT EN-GROS, SERVICII, PORT
 Zonile de producție, logistică, comert en-gros, servicii și port au fost analizate împreună datorită scării acestora și efectelor spațiale de segregare pe care le produc. Pe de altă parte, accesibilitatea excelentă a zonelor de producție industriale, distribuție sau industrie productive și echiparea acestora cu utilități în conformitate cu standardele de reglementare strategice de teren permit dezvoltarea ulterioară a orasului. În analiza zonelor din această categorie se vor evidenția spațiile active sau abandonate, nivelul de poluare al solului, gradul de compactare a căminării, posibilitatea de permeabilizare terenuri, oportunitatea de recuperare sau reconstrucție urbană.

ZONA CENTRALĂ
 Zona centrală reprezintă reședința patrimonială, principală și originală, militară și estivală care măsoară la reședința unei țări civilizate. Are un regim de conservare patrimonială și de amenajare și păstrare de cult, zonă vechi și servicii populare (servicii). Zona centrală reprezintă un selector pentru locuitori, turism și centru reglementat de înnoire decursivă reprezentată prin spații publice și servicii. Se vor studia modalitatea de creare a accesibilității către centrul istoric și de integrare și accesibilitate cu celelalte zone de interes din Constanta, în cadrul unor măsuri de transport public și mobilitate individuală. Se vor lua de asemenea măsuri de realizare a spațiilor publice din interiorul și accesul centrului istoric.

TERMINALE DE TRANSPORT - ZONE DE DEZVOLTARE STRATEGICĂ
 Se vor studia axele de legătură între centrul istoric și principalele terminale de transport de pasageri: Gara Constanta, Terminalul de Croaziere și Pasageri și aeroportul din nord-est. Se vor identifica modalitățile de realizare a acestor conexiuni.



0 200 500 1000



PROIECT 08 2017

DESENATURĂ ATELIER DE PROIECTARE

BENEFICIAR :	S.C. BLACK WATERS S.A.	0.1
PROIECTANT :	S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A - CONSTANTA	NOIEMBRIE 2017
PLANSĂ :	INCADRARE IN ORAS	
INTOCMIT :	arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT :	arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	1 : 50000

DESENATURĂ ATELIER DE PROIECTARE R754292 J40/0273/23.01.2005 BUCUREȘTI SECTOR 3 ALEEA BARAJ LOTRULI NR. 5 BLOC M6B SCARA 1 ETAJ 1 APARTAMENT 5

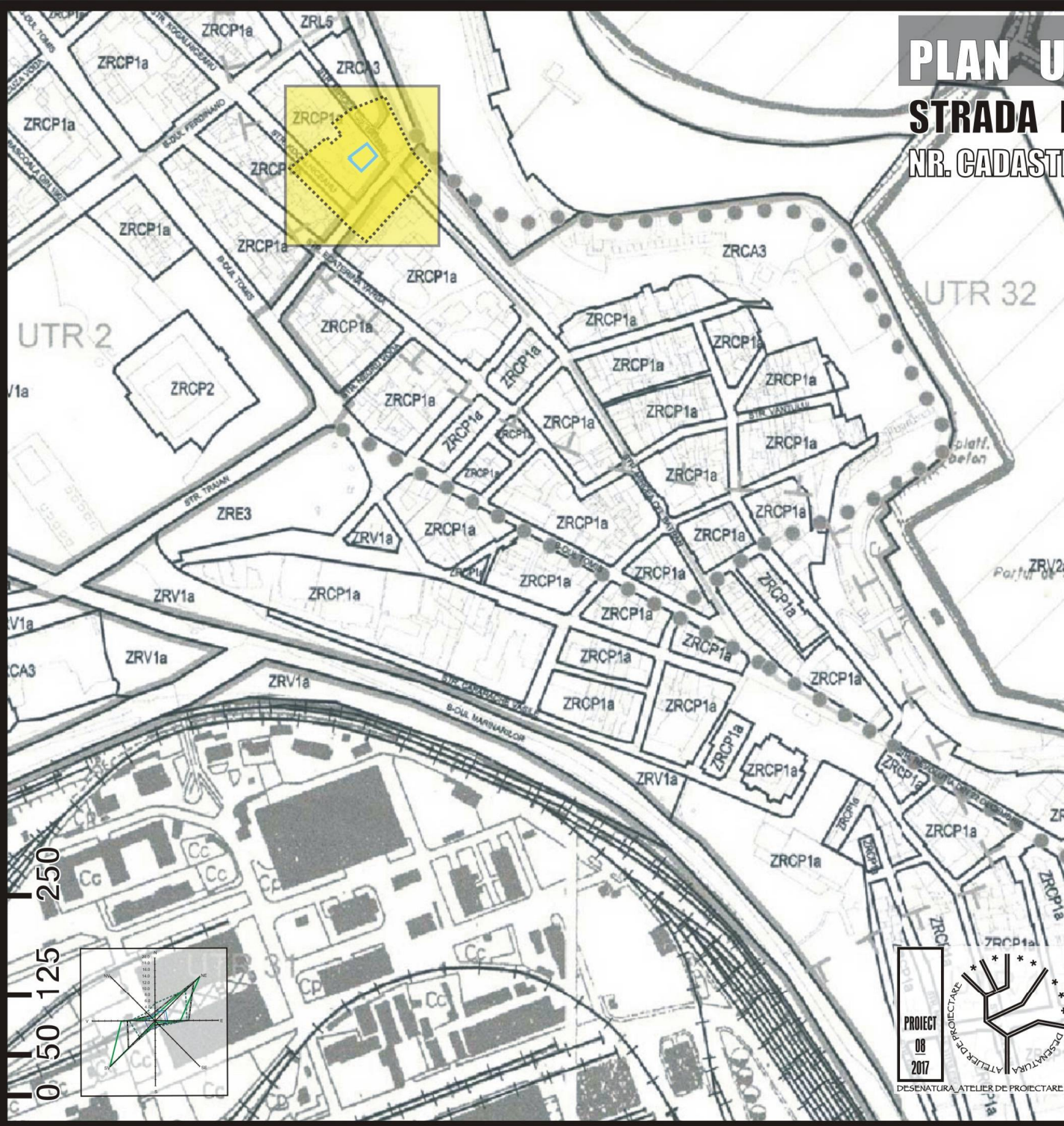
BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

SCALA: 1:50000

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

NR. CADASTRAL 230330 _ MUNICIPIUL CONSTANTA



- ZONA PREZENTATA
- LIMITA ZONA ACTUALIZATA
- AMPLASAMENT IN STUDIU

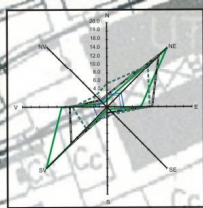


LEGENDA

- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUN
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSAT
- COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNO
- EXTRAVILAN

NOTA: Numerele și literele care însoțesc majuscula de de subzone și unități teritoriale de referință conform textu Urbanism

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului
- Limita teritoriului intravilan al Municipiului Co
- Limita unităților teritoriale de referință
- Limita subzonelor de reglementare
- Limita orientativă a zonei de 300 m. conform



PROIECT
08
2017

DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE

BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A.	0.2
PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA	NOIEMBRIE 2017
PLANSĂ : INCADRARE IN ZONA	IN P.U.G. AL MUNICIPIULUI CONSTANTA
INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	1 : 5000

38	39	40
47	48	49

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

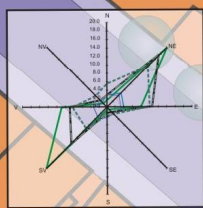
STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

NR. CADASTRAL 230330 _ MUNICIPIUL CONSTANTA

 **SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017**
(EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)

-  **LIMITA ZONA ACTUALIZATA _ 8.092 mp**
 -  **CIRCULATII CAROSABILE**
 -  **CIRCULATII PIETONALE**
 -  **PARCARE AMENAJATA**
 -  **REZIDENTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
 -  **PARTER COMERCIAL**
 -  **COMERT - PRESTARI SERVICII _ HOTEL IBIS**
 -  **SPATIU VERDE AMENAJAT _ CORNISA**
 -  **PLAJA**
 -  **TEREN LIBER NEAMENAJAT**
 -  **LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC**
„POARTA MARE A CETATII TOMIS”
 -  **LOTUL CE A GENERAT P.U.D. _ 296 mp**
- CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE**
SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :
-  **DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA**
 -  **CONSERVARE IN SITU**

0 5 12.5 25



BENEFICIAR :	S.C. BLACK WATERS S.A.	1.1
PROIECTANT :	S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.	
PROIECT :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A CONSTANTA	DECEMBRIE 2017
PLANSA :	SITUATIA EXISTENTA ZONIFICARE FUNCTIONALA, CIRCULATII SI RESTRICTII	
INTOCMIT :	arh. GABRIEL CARSTEA	
SEF PROIECT :	arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA	1:500

DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE R1754292 J40/07/23.01.2005 BUCURESTI SECTOR 3 ALEEA DARAU LOTUL NR. 5 BLOC M6B SCARA 1 ETAJ 1 APARTAMENT 5

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A NR. CADASTRAL 230330 _ MUNICIPIUL CONSTANTA

 **SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017
(EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)**

 **LIMITA ZONA ACTUALIZATA _ 8.092 mp**

 **CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE**

 **PARCARE AMENAJATA**

 **REZIDENTA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

 **PARTER COMERCIAL**

 **COMERT - PRESTARI SERVICII _ HOTEL IBIS**


 **LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC
„POARTA MARE A CETATII TOMIS”**

 **LOTUL CE A GENERAT P.U.D. _ 296 mp**

**CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE
SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :**

 **DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA**

 **CONSERVARE IN SITU**

 **EDIFICABIL PROPUIS **S+D+P+5E+6R**
LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL
POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=30m**

 **ACCES PIETONAL PROPUIS**

 **PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA
(PROPOUNERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)**

BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A. 2.1

PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA DECEMBRIE 2017

PLANSA : REGLEMENTARI URBANISTICE

INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA

SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA 1:500



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A

NR. CADASTRAL 230330 _ MUNICIPIUL CONSTANTA

 **SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017**
(EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)

 **LIMITA ZONA ACTUALIZATA _ 8.092 mp**

 **DOMENIUL PUBLIC**

 **DOMENIUL PRIVAT**

 **PROPRIETATEA PRIVATA
A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE**

 **PARCARE AMENAJATA**

 **LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC
„POARTA MARE A CETATII TOMIS”**

 **LOTUL CE A GENERAT P.U.D. _ 296 mp**

**CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE
SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :**

 **DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA**

 **CONSERVARE IN SITU**

 **CONSTRUCTIE PROPUSA S+D+P+5E+6R
LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL**

 **ACCES PIETONAL PROPUS**

 **PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA
(PROUNERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)**

 **AMENAJARE CAROSABIL**

BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A.

PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA DECEMBRIE 2017

PLANSA : OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA

SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA

4

1:500



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A NR. CADASTRAL 230330 _ MUNICIPIUL CONSTANTA

 **SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017
(EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)**

 **LIMITA ZONA ACTUALIZATA _ 8.092 mp**

 **CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE**

 **PARCARE AMENAJATA**

 **INCINTE CONSTRUITE**

 **CONSTRUCTII**


 **LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC
„POARTA MARE A CETATII TOMIS”**

 **LOTUL CE A GENERAT P.U.D. _ 296 mp**

**CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE
SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :**

 **DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA**

 **CONSERVARE IN SITU**

 **EDIFICABIL PROPUSS **S+D+P+5E+6R**
LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL
POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=30m**

 **ACCES PIETONAL PROPUSS**

 **PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA
(PROPUNERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)**

 **LIMITA DISPONIBILA BRANSARII EDILITARE**

BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A. 3

PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA DECEMBRIE 2017

PLANSA : REGLEMENTARI EDILITARE

INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA

SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA 1:500



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR.47 A NR. CADASTRAL 230330 _ MUNICIPIUL CONSTANTA

**SUPORT 1:500 AVIZAT O.C.P.I. 4434/2017
(EXTRAS C.F. O.C.P.I. NR. 148771 / 2017)**

LIMITA ZONA ACTUALIZATA _ 8.092 mp

CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE

PARCARE AMENAJATA

CONSTRUCTII EXISTENTE

PARTER COMERCIAL

**LOCALIZARE COMPLEX ARHEOLOGIC
„POARTA MARE A CETATII TOMIS”**

LOTUL CE A GENERAT P.U.D. _ 296 mp

**CONFORM CERTIFICAT DE DESCARCARE
SARCINA ARHEOLOGICA NR. 12 / 2016 :**

DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA

CONSERVARE IN SITU

**CONSTRUCTIE PROPUSA S+D+P+5E+6R
LOCUINTA COLECTIVA CU (D+P) COMERCIAL**

ACCES REZIDENTIAL PROPUS

ACCES COMERCIAL PROPUS

**PIETONAL CU MARCARE SIT IN PARDOSEALA
(PROPOUNERE PENTRU CONSERVARE IN SITU)**

BENEFICIAR : S.C. BLACK WATERS S.A. **5**

PROIECTANT : S.C. DESIGN UNIT S.R.L. / S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MIRCEA CEL BATRAN NR. 47 A _ CONSTANTA DECEMBRIE 2017

PLANSA : POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

INTOCMIT : arh. GABRIEL CARSTEA

SEF PROIECT : arh. GUDILA FLORENTIN GHEORGHITA

1:500

